Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3386

Sachgebiet 403

Vorblatt

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (Gesetzentwurf der Bundesregierung)

A. Zielsetzung

1. In Erbbaurechtsverträgen ist vielfach bestimmt, daß der Erbbauzins von Zeit zu Zeit neu festgesetzt und hierbei die Entwicklung des Grundstückswerts beachtet werden soll. Derartige Anpassungsklauseln können wegen des starken Ansteigens der Grundstückspreise bei Wohngrundstücken zu nicht mehr tragbaren Erbbauzinserhöhungen führen. Dem soll durch das vorgeschlagene Gesetz entgegengewirkt werden.

2. Nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht muß bei Beleihungen von Erbbaurechten durch Hypothekenbanken und private Versicherungsunternehmen die Tilgung spätestens mit dem Anfang des vierten auf die Gewährung des Hypothekenkapitals folgenden Kalenderjahres beginnen. Dadurch wird die Beleihung von Erbbaurechten erschwert. Die Erschwerung soll beseitigt werden.

B. Lösung

1. Der Gesetzentwurf sieht vor, daß in den unter A. 1. genannten Fällen ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht besteht, soweit eine solche Erhöhung nicht der Billigkeit entspricht.

2. Die unter A. 2. erwähnte Beschränkung der Tilgungsstreckung soll wegfallen.

Druck: Buchdruckerei R. Madel, 5307 Wachtberg-Villip
Alleinvertrieb Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1
Postfach 821, Goethestraße 54, Telefon 6 35 51

C. Alternativen

Der Bundesrat schlägt vor, in den vom Entwurf erfaßten Fällen eine Erhöhung von Erbbauzinsen grundsätzlich nur zuzulassen, soweit sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht haben oder soweit die Erhöhung des Erbbauzinses aus besonderen Gründen des Einzelfalles der Billigkeit entspricht.

In einem von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Erbbaurechtsverordnung (Drucksache VI/3091) ist eine auf die Billigkeit bezugnehmende Regelung vorgesehen, die anders gefaßt ist als diejenige im Regierungsentwurf.

D. Kosten

Keine besonderen Kosten; allenfalls bei öffentlichen Körperschaften, die Erbbaurechte ausgegeben haben, im ganzen unwesentliche Einnahmeausfälle.

Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3386

Sachgebiet 403

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (I/3) – 400 06 – Er 6/72

Bonn, den 27. April 1972

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

mit Begründung (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 378. Sitzung am 24. März 1972 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Im übrigen erhebt der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Brandt

Druck: Buchdruckerei R. Madel, 5307 Wachtberg-Villip
Alleinvertrieb Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1
Postfach 821, Goethestraße 54, Telefon 6 35 51

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), geändert durch das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 305), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 9 wird folgende neue Vorschrift eingefügt:

„§ 9 a

(1) Dient das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann und für deren Außmaß eine Änderung von Grundstückswerten von Bedeutung sein soll, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht, soweit diese unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalles nicht der Billigkeit entspricht. Hierbei sind insbesondere

1. die Umstände, welche die Wertänderung beeinflußt haben,

2. die Vorteile, welche die Wertänderung oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten mit sich bringen,

3. der Wert des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks im Verhältnis zum Wert des Grundstücks

angemessen zu berücksichtigen.

(2) Dient ein Teil des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks Wohnzwecken, so gilt Absatz 1 nur für den Anspruch auf Änderung eines angemessenen Teilbetrages des Erbbauzinses.

(3) Die Zulässigkeit einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses wird durch die vorstehenden Vorschriften nicht berührt."

2. § 21 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Einleitung vor Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„Erbbaurechte können nach Maßgabe der §§ 11, 12 des Hypothekenbankgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 81, 368), zuletzt geändert durch Gesetz vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .), von Hypothekenbanken und nach Maßgabe des § 69 des Gesetzes über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 315, 750), zuletzt geändert durch Gesetz vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .), von privaten Versicherungsunternehmen beliehen werden, wenn . . .".

b) Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

„2. eine dem § 20 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechende Tilgung vereinbart wird und".

Artikel 2

(1) Für nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes fällig werdende Erbbauzinsen ist § 9 a der Verordnung über das Erbbaurecht in der Fassung des Artikels 1 Nr. 1 dieses Gesetzes auch bei Vereinbarungen des dort bezeichneten Inhalts anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind.

(2) Ist der Erbbauzins auf Grund einer solchen Vereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erhöht worden, so behält es hierbei sein Bewenden. Der Erbbauberechtigte kann jedoch für die Zukunft eine bei entsprechender Anwendung der in Absatz 1 genannten Vorschrift gerechtfertigte Herabsetzung dann verlangen, wenn das Bestehenbleiben der Erhöhung für ihn angesichts der Umstände des Einzelfalles eine besondere Härte wäre.

Artikel 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Absatz 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel 4

Dieses Gesetz tritt am siebenten Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

Allgemeines

Der Entwurf hat eine Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht in zwei Punkten, in denen eine Umgestaltung des geltenden Rechts dringlich ist, zum Gegenstand. Es soll einmal durch Einfügung eines neuen § 9 a in die Erbbaurechtsverordnung zu starken Erhöhungen von Erbbauzinsen auf Grund bestimmter Anpassungsklauseln entgegengewirkt werden (Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs). Zum anderen soll durch eine Änderung der Vorschrift des § 21 der Erbbaurechtsverordnung über die Sicherheitsgrenze bei bestimmten Beleihungen des Erbbaurechts die Kreditaufnahme durch den Erbbauberechtigten erleichtert werden.

Besondere Kosten entstehen durch den Entwurf für Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände nicht. Soweit diese Körperschaften allerdings Erbbaurechte mit Anpassungsklauseln der in Artikel 1 Nr. 1 erwähnten Art ausgegeben haben, betrifft die Regelung auch sie. Hieraus etwa entstehende Einnahmeausfälle lassen sich nicht abschätzen, dürften jedoch insgesamt für die Haushalte dieser Körperschaften nicht wesentlich sein. Inwieweit die vorgesehene Regelung auf das Preisniveau einwirkt, läßt sich ebenfalls nicht abschätzen; wesentliche Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau sind nicht zu erwarten; für die betroffenen Erbbauberechtigten wird sie zu einer Minderung künftiger finanzieller Belastungen führen.

Zu Artikel 1 Nr. 1

1. In Erbbaurechtsverträgen ist oft bestimmt, daß die Vertragsteile während der Laufzeit des Erbbaurechts eine Änderung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses verlangen können. Hierbei ist nicht selten festgelegt, daß die Neufestsetzung entsprechend der Änderung des Wertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks erfolgen soll oder daß jedenfalls diese Wertänderung mit zu berücksichtigen ist. Durch § 9 Abs. 2 Satz 1 der Erbbaurechtsverordnung, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein muß, werden solche Regelungen nicht ausgeschlossen; nach der Rechtsprechung steht diese Vorschrift schuldrechtlichen Vereinbarungen nicht entgegen, durch die sich die Parteien zu einer späteren Änderung des Erbbauzinses verpflichten (BGHZ 22, 220).

Vereinbarungen der erwähnten Art können wegen des starken Ansteigens der Grundstückspreise zu einer erheblichen Erhöhung der Erbbauzinsen, häufig auf ein Vielfaches des ursprünglich vereinbarten Betrages, führen. Die Anhebungen können ein Ausmaß erreichen, das für die Erbbauberechtigten bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrags nicht voraussehbar war und das sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringt.

Bereits in der 5. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages war aus der Mitte des Bundestags ein Gesetzentwurf eingebracht worden, durch den einer zu starken Anhebung von Erbbauzinsen in den bezeichneten Fällen entgegengewirkt werden sollte (BT-Drucksache V/1337). Der Bundesrat hat seinerzeit in einer Entschließung vom 4. Oktober 1968 (BR-Drucksache 451/68 (Beschluß)) die Zielsetzung dieses Entwurfs bejaht und den Bundestag um eine baldige Verabschiedung des Gesetzes gebeten. Zu einer Verabschiedung ist es jedoch in der 5. Legislaturperiode nicht mehr gekommen. Die weitere Entwicklung hat gezeigt, daß zu einer befriedigenden Lösung der angeschnittenen Frage ein Eingreifen des Gesetzgebers erforderlich ist.

2. Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs bezieht sich nur auf Grundstücke, die Wohnzwecken dienen. Für gemischt genutzte Grundstücke sieht Absatz 2 des neuen § 9 a der Erbbaurechtsverordnung vor, daß die Bestimmungen auf einen angemessenen Teilbetrag des Erbbauzinses anzuwenden sind. Eine derartige Einschränkung war bereits in dem Entwurf in BT-Drucksache V/1337 enthalten. Gewerbliche Grundstücke sollen nicht einbezogen werden, weil demjenigen, der ein Erbbaurecht zu gewerblichen Zwecken erwirbt, eher zuzumuten ist, das mit Anpassungsklauseln der oben erwähnten Art verbundene Risiko zu tragen, und weil insoweit bisher auch nicht bekannt geworden ist, daß unbillige Ergebnisse in einem Umfang aufgetreten seien, der ein Eingreifen des Gesetzgebers erforderlich machen würde.

Ebenso ist kein Bedürfnis dafür erkennbar, den Entwurf auf andere Anpassungsklauseln als solche, nach denen der Grundstückswert von Bedeutung ist, zu erstrecken.

Artikel 1 Nr. 1 des Entwurfs betrifft nur Fälle, in denen auf Grund einer Anpassungsklausel eine Erhöhung des Erbbauzinses verlangt wird. Ihn auch auf Fälle zu erstrecken, in denen der Erbbauberechtigte eine Minderung fordert, besteht nach dem vorliegenden Material kein Bedürfnis.

3. Die vorgeschlagene Regelung soll sowohl für bereits bestehende als auch für zukünftige Erbbaurechtsverträge gelten. Eine Beschränkung auf nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Verträge, wie sie der BT-Drucksache V/1337 zugrunde lag (vgl. die Begründung dieser Drucksache), würde die aufgetretenen Schwierigkeiten nicht lösen, weil diese sich wegen der erheblichen Grundstückspreissteigerungen der letzten Jahre gerade bei den bestehenden Verträgen zeigen. Eine solche Erstreckung auf bereits bestehende Verträge ist im Rahmen des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes – Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums – zulässig. Die vorgesehene Regelung hält sich in diesem Rahmen. Durch sie werden lediglich in näherer Ausgestaltung und Fortentwicklung des Grundsatzes

von Treu und Glauben und in Verfolg des Sozialstaatsprinzips des Grundgesetzes Auswirkungen auf Erbbaurechtsverträge der bezeichneten Art, die sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ergeben können, angemessen begrenzt.

4. Die im Entwurf vorgeschlagene Regelung läßt § 3 des Währungsgesetzes über die Genehmigungsbedürftigkeit von Anpassungsklauseln unberührt. Diese Rechtslage braucht im Wortlaut des Gesetzes nicht besonders hervorgehoben zu werden.

Die Deutsche Bundesbank hat im Jahre 1969 ihre Grundsätze für die Entscheidung über Genehmigungsanträge nach § 3 des Währungsgesetzes (Nummer 2 c der Währungsverordnung für Berlin) dahingehend ergänzt, daß Klauseln nicht genehmigt werden, nach denen der geschuldete Betrag von der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung des Preises oder Wertes von Grundstücken abhängig sein soll, es sei denn, daß sich das Schuldverhältnis auf die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks beschränkt; diese Änderung der Grundsätze wird auf Vereinbarungen angewandt, welche nach dem 30. November 1969 getroffen werden (vgl. Mitteilung der Deutschen Bundesbank Nr. 1006/69 betreffend Grundsätze bei der Entscheidung über Genehmigungsanträge nach § 3 des Währungsgesetzes (Nr. 2 c der Währungsverordnung für Berlin) vom 9. September 1969 – Bundesanzeiger Nr. 169 vom 12. September 1969 –). Durch diese Änderung der Genehmigungsgrundsätze entfällt das Bedürfnis für die im Entwurf vorgeschlagene Regelung auch für die nach dem bezeichneten Zeitpunkt vereinbarten Anpassungsklauseln nicht, weil die erwähnten Grundsätze Bedeutung nur für diejenigen Anpassungsklauseln haben, die genehmigungsbedürftig sind.

5. Im Entwurf ist eine Regelung in Form einer Generalklausel gewählt worden, weil für die Begrenzung der Erhöhung von Erbbauzinsen eine verbindliche Bezugnahme auf allgemeine Wertmesser oder bestimmte konkrete Berechnungsfaktoren nicht angezeigt ist.

Einer Begrenzung entsprechend dem Ansteigen der Lebenshaltungskosten, wie sie vielfach gefordert wird und wie sie – neben einem anderen Begrenzungsmaßstab – auch in dem Entwurf der BT-Drucksache V/1337 enthalten war, steht eine Reihe von Bedenken entgegen. Die Erbbaurechte sind in der Vergangenheit – insbesondere unter der Herrschaft des Preisstopps – vielfach gegen Erbbauzinsen ausgegeben worden, die sehr niedrig waren und dem wirklichen Wert des Grundstücks nicht entsprachen.

Die erwähnte Begrenzung der vertraglich vereinbarten Erhöhung würde hier vielfach dem absoluten Betrage nach nur geringe Erhöhungen zulassen und könnte u. U. ein zu starker Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers sein, der in diesem Ausmaß auch durch die berechtigten Interessen des Erbbauberechtigten nicht geboten wäre. Diese Bedenken würden auch nicht dadurch ausgeräumt, daß bei Vorliegen eines besonderen Grundes eine abweichende Festsetzung zugelassen würde. Die dadurch ermöglichte höhere Anhebung würde ihrer Natur nach nur für besondere Ausnahmefälle gelten; im übrigen könnte die Frage, was als besonderer Grund anzusehen sei, zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Schließlich bestehen gegen eine Heranziehung des Lebenshaltungskostenindex im Gesetz auch wirtschafts- und währungspolitische Bedenken.

Es empfiehlt sich auch nicht, die Erhöhung des Erbbauzinses für alle Fälle verbindlich von der Entwicklung des Wertes der Nutzungen des Erbbaurechts abhängig zu machen. Hierdurch würde die Erhöhung des Erbbauzinses auch dann auf die Entwicklung der Erträge des Gesamtobjekts begrenzt, wenn der auf den Boden entfallende Ertragsanteil prozentual sehr viel stärker gestiegen ist. Das kann je nach den Umständen des Einzelfalles unbillig sein. Auch eine diesem Gedanken Rechnung tragende Regelung, welche darauf abstellt, inwieweit sich infolge der Änderung des Grundstückswerts die Nutzungen des Erbbaurechts erhöht haben (vgl. die zweite Alternative in Artikel 1 des Entwurfs der BT-Drucksache V/1337), könnte nach den Umständen des Einzelfalles zu starr wirken. Die Ermittlung eines entsprechenden Anteils der Nutzungen könnte auf zusätzliche Schwierigkeiten stoßen. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, daß vielfach Mietpreisvorschriften einer Erhöhung der Mieten bei einer Änderung des Grundstückswerts entgegenstehen können (vgl. § 21 Abs. 4 der 2. Berechnungsverordnung). In diesen Fällen wäre bei einer Regelung der erwähnten Art u. U. auch dann, wenn der Erbbauberechtigte das Gebäude selbst bewohnt, eine Erhöhung des Erbbauzinses ausgeschlossen.

Demgegenüber muß hingenommen werden, daß bei einer gesetzlichen Regelung durch Generalklausel unterschiedliche gerichtliche Entscheidungen möglich sind und daß, solange sich in der Rechtsprechung der einzelnen Gerichte nicht gewisse Tendenzen herausgebildet haben, der Ausgang von Rechtsstreitigkeiten zuweilen nicht leicht abzuschätzen sein wird.

Um näher zu erläutern, nach welchen Maßstäben die Billigkeit der Erhöhung zu prüfen ist, sind einzelne Umstände, die hierbei in Betracht kommen, beispielhaft genannt. Das Verhältnis des Wertes des Gebäudes zum Wert des Grundstücks ist deshalb erwähnt, weil es gegen eine Anhebung der Erbbauzinsen oder für eine geringere Anhebung sprechen kann, wenn infolge der Entwicklung des Grundstückswertes dieser durch das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk nicht mehr ausgenutzt wird.

6. Absatz 2 des in Artikel 1 Nr. 1 vorgeschlagenen neuen § 9 a der Verordnung über das Erbbaurecht enthält die schon oben unter Nummer 2 behandelte Regelung für gemischt genutzte Bauwerke.

Absatz 3 soll klarstellen, daß, soweit nach den bestehenden Vorschriften Vormerkungen im Grundbuch zulässig sind (insbesondere weil auch die gesicherten Ansprüche hinreichend bestimmt oder bestimmbar sind), diese Zulässigkeit durch die Bestimmungen des Entwurfs, welche an sich bestehende höhere Ansprüche begrenzen, nicht berührt werden soll. Der Entwurf enthält sich jedoch bewußt jeder Stellungnahme zu der Frage, inwieweit nach den bestehenden Vorschriften überhaupt Vormerkungen in Betracht kommen. Diese Frage ist in dem geplanten Gesetz nicht zu regeln.

Zu Artikel 1 Nr. 2

Bei der Beleihung von Erbbaurechten durch Realkreditinstitute hat es sich als hinderlich erwiesen, daß nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht die Tilgung auch den Vorschriften des § 20 Abs. 1 Nr. 2 entsprechen, also spätestens mit dem Anfang des vierten auf die Gewährung des Hypothekenkapitals folgenden Kalenderjahres beginnen muß. Häufig wird bei der Aufnahme von Realkrediten vereinbart, daß das Darlehn in einer Höhe ausgezahlt wird, die über dem nach den Verhältnissen an sich in Betracht kommenden Auszahlungssatz liegt; die Erhöhung ist dann in Form einer Nebenleistung zurückzuzahlen. Der Beginn der Tilgung wird in solchen Fällen bis zur Rückzahlung der Nebenleistung aufgeschoben. In Zeiten niedriger Auszahlungskurse und damit verbundener höherer Nebenleistungen der genannten Art erweist sich die erwähnte Frist für den Beginn der planmäßigen Tilgung nicht selten als zu kurz. Da die Vorschrift des § 21 Abs. 1 Nr. 2 unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit der Hypothek entbehrlich ist, soll auf sie verzichtet werden. Die Frage, ob eine entsprechende Änderung auch im Rahmen des § 20 der Erbbaurechtsverordnung erfolgen könnte, ist zurückgestellt worden, weil für die Entscheidung dieser das Mündelsicherheitsrecht betreffenden Frage zur Zeit keine Notwendigkeit besteht.

Die Änderung des § 21 Abs. 1 Nr. 2 gibt gleichzeitig Gelegenheit, die in § 21 befindlichen Zitate dem neuesten Stand anzupassen. Die Zitate werden im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens nach Maßgabe der dann bestehenden Rechtslage näher auszufüllen sein (vgl. insbesondere die dem Deutschen Bundestag vorliegenden Entwürfe eines Gesetzes zur Änderung des Hypothekenbankgesetzes und des Schiffsbankgesetzes – Drucksache VI/1898 – und eines Gesetzes über Bausparkassen – Drucksache VI/1900).

Zu Artikel 2

Die Übergangsvorschrift soll klarstellen, daß die Regelung des neuen § 9 a der Erbbaurechtsverordnung auch auf solche Erbbaurechtsverträge anzuwenden ist, die bei Inkrafttreten der Novelle bereits bestehen. Sofern der Erbbauzins vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund der bisherigen Rechtslage erhöht worden ist, soll es hierbei im Interesse des Rechtsfriedens grundsätzlich sein Bewenden haben. Ein Anspruch auf Herabsetzung soll für die Zukunft, also hinsichtlich der Erbbauzinsen für die Zeit nach Stellung des Verlangens, jedoch dann bestehen, wenn er bei entsprechender Anwendung der neuen Regelung gegeben ist und es für den Erbbauberechtigten eine Härte wäre, an der Erhöhung festgehalten zu werden. Diese Regelung ist für die Beteiligten zumutbar; schutzwürdige Vertrauenspositionen werden nicht verletzt.

Zu Artikel 3 und 4

Artikel 3 enthält die übliche Berlin-Klausel. In Artikel 4 ist eine kurze Anlauffrist vorgesehen, um der Praxis Gelegenheit zu geben, sich auch auf die neue Rechtslage einzustellen.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 9 a ErbbauVO)

§ 9 a Abs. 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Dient das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann und für deren Ausmaß eine Änderung von Grundstückswerten von Bedeutung sein soll, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit sich nach Abschluß der Vereinbarung die allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht haben oder soweit die Erhöhung des Erbbauzinses aus besonderen Gründen des Einzelfalles der Billigkeit entspricht. Ein besonderer Grund liegt insbesondere vor, wenn sich der Wert der Nutzungen des Erbbaurechts stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht hat. Dies gilt auch, wenn die Vereinbarung währungsrechtlich genehmigt ist."

Begründung

zu § 9 a Abs. 1 Sätze 1 und 2

Die Regelung des Entwurfs kann nicht als befriedigende Lösung des dringlichen Problems einer übermäßigen Erhöhung von Erbbauzinsen auf Grund vereinbarter Gleitklauseln angesehen werden. Die Generalklausel des neuen § 9 a ErbbauVO ist so unbestimmt und ausfüllungsbedürftig, daß sie die Partner des Erbbaurechtsvertrages vor fast unüberwindbare Schwierigkeiten stellt; in den meisten Fällen würde es ohne Hilfe der Gerichte nicht möglich sein, die im Einzelfall zulässige Erhöhung des Erbbauzinses zu ermitteln. Bei der bekannten Scheu vieler Bürger vor einer Anrufung des Gerichts würde deshalb der Entwurf das erstrebte Ziel, Erbbauzinserhöhungen zu begrenzen, kaum erreichen können. Die zu treffende Regelung muß so beschaffen sein, daß es den Vertragspartnern im Regelfall selbst möglich ist, die gerechtfertigte Erbbauzinserhöhung festzustellen. Damit würde die gesetzliche Regelung zugleich Richtschnur für den Inhalt künftiger Erbbaurechtsverträge werden können. Eine Erhöhung des Erbbauzinses infolge einer Änderung von Grundstückswerten sollte deshalb grundsätzlich nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten zulässig sein. Eine solche Regelung würde dem mit der Vereinbarung einer Gleitklausel verfolgten Zweck – Anpassung an die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und Ausgleich für mögliche Geldentwertung – gerecht; sie würde ungerechtfertigte Erhöhungen des Erbbauzinses verhindern und den Parteien im Gegensatz zu der Lösung des Entwurfs die Möglichkeit geben, das Ausmaß einer berechtigten Anhebung ohne große Schwierigkeiten selbst zu ermitteln. Der Lebenshaltungskostenindex spielt heute im wirtschaftlichen und politischen Leben, aber auch vielfach in den Rechtsbeziehungen von Privatpersonen eine wichtige Rolle, so daß es gerechtfertigt ist, ihn zum Begrenzungsmaßstab für eine nach dem Vertrag an sich mögliche höhere Anhebung des Erbbauzinses zu bestimmen. Auch der Bundesrat hatte sich bereits in seiner Entschließung vom 4. Oktober 1968 (BR-Drucksache 451/68 – Beschluß –) dafür ausgesprochen, regelmäßig nur solche Erbbauzinsänderungen zuzulassen, die sich aus veränderten Lebenshaltungskosten ergeben.

Eine solche Regelung ist auch hinsichtlich schon bestehender Erbbaurechtsverträge als verfassungsgemäß anzusehen, weil sie lediglich gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt. Soweit eine auf das Steigen der Lebenshaltungskosten beschränkte Erbbauzinserhöhung aus besonderen Gründen des Einzelfalles für den Grundstückseigentümer einen unzumutbaren Eingriff darstellen würde, soll dies auch künftig berücksichtigt werden können.

Aus den vorstehend genannten Gründen sollte Absatz 1 des neuen § 9 a ErbbauVO dahin geändert werden, daß aus einer vertraglichen Verpflichtung zu einer künftigen Erhöhung des Erbbauzinses ein Anspruch nur insoweit geltend gemacht werden kann, als sich nach Abschluß der Vereinbarung die allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht haben oder eine darüber hinausgehende Erhöhung des Erbbauzinses aus besonderen Gründen des Einzelfalles, insbesondere wegen einer stärkeren Steigerung des Wertes der Nutzungen des Erbbaurechtes, der Billigkeit entspricht.

Nach der Formulierung des Satzes 1 im Regierungsentwurf hat der Erbbauberechtigte die Beweislast dafür, daß die verlangte Erhöhung des Erbbauzinses unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalles nicht der Billigkeit entspricht. Eine derartige Beweislastregelung erscheint aber nicht sachgerecht, weil der Erhöhungsanspruch vom Grundstückseigentümer geltend gemacht wird und der Erbbauberechtigte im Regelfall die Umstände, die bei der Entscheidung über eine Erhöhung des Erbbauzinses zu berücksichtigen sind, nur unter Schwierigkeiten beweisen könnte. Der Grundstückseigentümer ist im Regel-

fall eher in der Lage nachzuweisen, daß die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Erbbauzinses vorliegen. Der Grundstückseigentümer sollte daher seinen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur geltend machen können, wenn er darlegt und gegebenenfalls beweist, daß sein Verlangen begründet ist.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß durch die Einfügung des § 9 a keine Änderung der Rechtslage für sonstige Gleitklauseln eintreten soll, die durch die ständige Rechtsprechung zur einschränkenden Anwendung derartiger Klauseln unter den Gesichtspunkten von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und des Wegfalls der Geschäftsgrundlage entstanden ist.

Begründung

zu § 9 a Abs. 1 Satz 3

Die Formulierung des Satzes 1, wonach eine Änderung des Erbbauzinses „verlangt werden kann", bringt die Gefahr mit sich, daß die Gerichte die neue Vorschrift des § 9 a nicht auf solche Erbbauzinsgleitklauseln anwenden, die ebenfalls an eine Änderung von Grundstückswerten anknüpfen, jedoch als echte Wertsicherungsklauseln nach § 3 des Währungsgesetzes bzw. Nummer 2 c der Währungsverordnung für Berlin – jedenfalls bis Ende 1969 – genehmigt worden sind. In derartigen Fällen vollzieht sich nämlich die Erhöhung des Erbbauzinses automatisch, so daß ipso jure ein Zahlungsanspruch des Grundstückseigentümers auf den in dieser Weise erhöhten Erbbauzins entsteht, der Grundstückseigentümer also nicht bloß eine Änderung des Erbbauzinses „verlangen" kann, wie das bei sog. Spannungsklauseln der Fall ist. Auch die Ausführungen in der Entwurfsbegründung (zu Artikel 1 Nr. 1, Nr. 4, insbesondere am Ende) erscheinen geeignet, eine derartige Interpretation zu unterstützen.

Da es rechtspolitisch erwünscht erscheint, auch bis Ende 1969 währungsrechtlich genehmigte Wertsicherungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen zu erfassen, erscheint die vorgeschlagene Klarstellung durch Einfügung eines Satzes 3 in Absatz 1 erforderlich.

2. Zu Artikel 2

In Artikel 2 ist der Absatz 2 durch folgende Absätze 2 bis 4 zu ersetzen:

„(2) Bei Erbbaurechten, die in der Zeit vom 18. Oktober 1936 bis 29. Oktober 1960 bestellt worden sind, begründet eine Vereinbarung der in Absatz 1 genannten Art einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses auch insoweit, als die Erhöhung die seit dem 18. Oktober 1936 eingetretene Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten nicht überschreitet. Ist jedoch bei der ursprünglichen Bemessung des Erbbauzinses ein höherer Grundstückspreis als der im Jahre 1936 zulässige Höchstpreis zugrunde gelegt worden, so ist bei der Ermittlung der gerechtfertigten Erbbauzinserhöhung nicht von den Lebenshaltungskosten am 18. Oktober 1936, sondern von entsprechend erhöhten Lebenshaltungskosten auszugehen.

(3) Ist der Erbbauzins auf Grund einer Vereinbarung der in Absatz 1 bezeichneten Art vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erhöht worden, so behält es hierbei sein Bewenden. Der Erbbauberechtigte kann jedoch für die Zukunft eine bei entsprechender Anwendung der in Absatz 1 genannten Vorschrift und des Absatzes 2 gerechtfertigte Herabsetzung dann verlangen, wenn das Bestehenbleiben der Erhöhung für ihn angesichts der Umstände des Einzelfalles eine besondere Härte wäre.

(4) Wird im Fall des Absatzes 3 Satz 1 nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine weitere Erbbauzinserhöhung verlangt, so ist bei der Beurteilung, wie weit dieses Verlangen berechtigt ist, von dem bei der Bestellung des Erbbaurechts maßgebenden, bei vor dem 29. Oktober 1960 bestellten Erbbaurechten von dem am 28. Oktober 1960 geltenden Erbbauzins auszugehen."

Begründung

Der neue Absatz 2 des Artikels 2 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß bei der Bestellung von Erbbaurechten in der Zeit des Grundstückspreisstopps (18. Oktober 1936 bis 29. Oktober 1960) der damals preisrechtlich zulässige Grundstückspreis der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde zu legen war. Da jedoch die gestoppten Grundstückspreise, insbesondere seit der Währungsreform, hinter den steigenden Lebenshaltungskosten zurückblieben, ergaben sich sehr niedrige Erbbauzinsen, die zu den Lebenshaltungskosten bei Ausgabe des Erbbaurechts in keinem wirtschaftlich ausgewogenen Verhältnis standen. In diesen Fällen wäre es unbillig, dem Grundstückseigentümer eine Erhöhung des Erbbauzinses nur insoweit zuzubilligen, als die Lebenshaltungskosten seit der Bestellung des Erbbaurechts gestiegen sind. Bei der Beurteilung, wie weit eine geforderte Erbbauzinserhöhung gerechtfertigt ist, sollen deshalb grundsätzlich die Lebenshaltungskosten bei Einführung des Preisstopps als Vergleichsmaßstab gelten. Soweit bereits der ursprüngliche Erbbauzins nach einem höheren als dem am 18. Oktober 1936 zulässigen Grundstückspreis bemessen worden ist, muß dies auch bei der Bestimmung der gerechtfertigten Erbbauzinserhöhung berücksichtigt werden (vgl. Absatz 2 Satz 2).

Der neue Absatz 3 des Artikels 2 entspricht Artikel 2 Abs. 2 des Regierungsentwurfs.

Durch den neuen Absatz 4 des Artikels 2 soll in den Fällen, in denen der Erbbauzins vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über das nach den neuen Vorschriften zulässige Maß hinaus erhöht worden ist, der Erbbauzins so lange „eingefroren" werden, bis die überschießende Erhöhung durch ein weiteres Steigen der Lebenshaltungskosten ausgeglichen wird. Erbbauzinserhöhungen aus der Zeit vor dem Außerkrafttreten des Grundstückspreisstopps bleiben davon ausgenommen, weil so lange zurückliegende Erhöhungen heute nicht mehr als ungerechtfertigt anzusehen sind.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag in Nummer 1 der Stellungnahme des Bundesrates insoweit im Ergebnis zu, als dort für § 9 a Abs. 1 der Erbbaurechtsverordnung ein gegenüber dem Regierungsentwurf neuer Satz 3 („Dies gilt auch, wenn die Vereinbarung währungsrechtlich genehmigt ist") vorgesehen ist. Im übrigen wird den Änderungsvorschlägen des Bundesrates nicht zugestimmt.

Die von dem Entwurf erfaßten Fälle, in denen Erbbauzinserhöhungen verlangt werden, weisen in der Praxis bei den bestehenden Verträgen große Unterschiede auf. Eine gerechte Regelung muß dies in Rechnung stellen und daher weitgehend die Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls ermöglichen. Eine starre Begrenzung auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten kann – auch bei Berücksichtigung des Vorschlages des Bundesrates in Nummer 2 – bei den bereits bestehenden Verträgen zu sehr starken und in ihrem Ausmaß nicht gebotenen Einschränkungen vertraglicher Rechtspositionen führen und wäre daher auch verfassungsrechtlich nicht unbedenklich (Artikel 14 GG). Dies gilt insbesondere, wenn ursprünglich ihrem absoluten Betrage nach sehr niedrige Erbbauzinsen vereinbart worden sind. Bei einer Verwirklichung des Vorschlages des Bundesrates würde in solchen Fällen ein angemessener Ausgleich möglicherweise dadurch versucht werden, daß das Vorliegen eines besonderen Grundes für eine über die Erhöhung der Lebenshaltungskosten hinausgehende Erhöhung des Erbbauzinses angenommen wird, obwohl dieser Begriff für die Entscheidung derartiger, voraussichtlich nicht seltener Fälle kein befriedigendes Abgrenzungsmerkmal wäre.

Abgesehen davon ist es wirtschaftspolitisch bedenklich, die Entwicklung der Lebenshaltungskosten zum Maßstab für die gesetzliche Begrenzung privatrechtlicher Ansprüche zu machen. Eine derartige Höchstpreisregelung kann dazu führen, daß die Entwicklung der Lebenshaltungskosten als ein allgemeingültiger Maßstab für die Entwicklung des Geldwertes angesehen wird. Sie könnte Auffassungen begünstigen, daß bei langfristigen Verträgen ein Kaufkraftausgleich schlechthin angebracht sei, und daher das Nominalwertprinzip (Mark = Mark) gefährden.